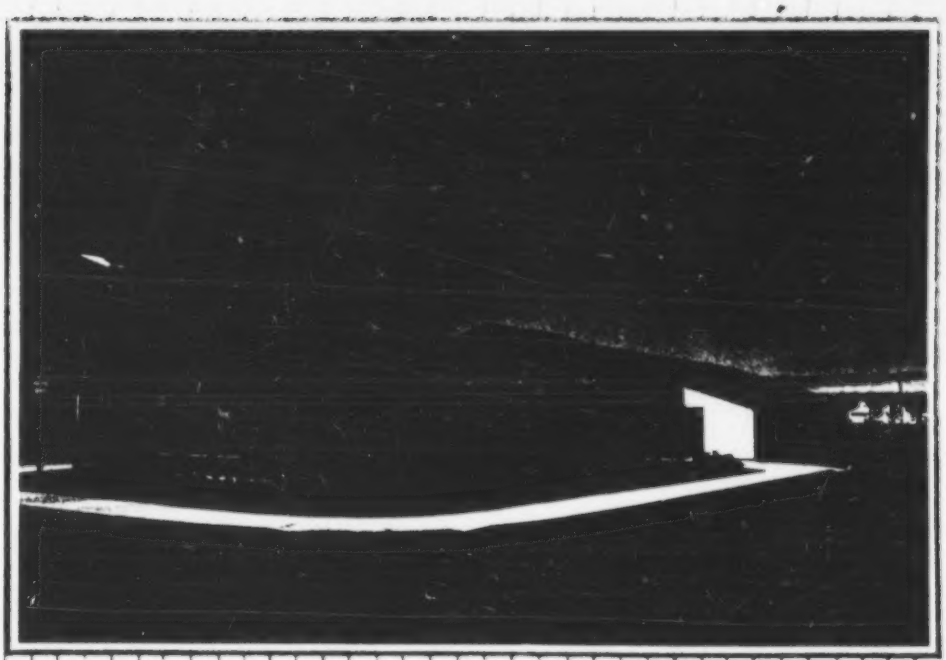
PARTS OF THE ORIGINAL DOCUMENT

ARE OF POOR REPRODUCTIVE QUALITY

CERTAINES PARTIES DU DOCUMENT ORIGINAL

SONT DE PIÈTRE QUALITÉ DE REPRODUCTION

1986 · 1987
ANNUAL REPORT



NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

Board of Directors

Honourable Jean Gauvin
Chairman

Mr. B. B. Barnes
Vice-Chairman

Mrs. G. Bergeron
Mr. J. Blake
Mr. M. Champagne
Mr. I. Cowperthwaite
Mrs. J. Emond
Mrs. V. Hitchman
Mr. Y. Roy

Cover photo:
Habitats Père Raymond - a Non-Profit, 10 unit senior citizen housing complex in St-Raphaël-sur-Mer

Board of Directors from left to right:
B.B. Barnes,
Hon. Jean Gauvin,
Marc Champagne,
Yvon Roy,
Jacqueline Emond,
Ivan Cowperthwaite,
Georgette Bergeron,
Vivian Hitchman

Missing from photo:
James Blake

9 November 1987

The Honourable Peter Trites
Minister of Housing
Province of New Brunswick
Fredericton, New Brunswick

Dear Mr. Trites:

On behalf of the Board of Directors, I have the pleasure to submit to you the twentieth Annual Report of the New Brunswick Housing Corporation and the financial statements for the year ended 31 March 1987.

Yours very truly,

B.B. Barnes
President

President's Message

The 1986-87 fiscal year marked the 20th anniversary of the formation of the New Brunswick Housing Corporation. Since its beginning in 1967, which was the result of the tabling of the White Paper on Housing and the proclamation of the New Brunswick Housing Act, the Corporation has developed and grown to keep up with the ever-changing economic and social needs of New Brunswick residents in their search for affordable housing.

At the end of its first full fiscal year, with a mandate to construct public housing units, the Corporation was a small body employing approximately 20 staff with total assets of $154,650. By 1987, 20 years after its inception, the New Brunswick Housing Corporation had grown into a diverse government housing agency with a number of programs to deliver and administer. At the end of the 1986-87 fiscal year, the Corporation had 235 full-time employees working out of 10 permanent offices and over 20 satellite offices throughout the Province. This included the opening of a new regional office in Lamèque in the spring of 1986 to serve the residents of the Acadian Peninsula. At the end of the fiscal year, the Corporation had under its administration 4342 units of public housing, a portfolio of approximately 15,000 loans and mortgages with a net book value of $128,000,000 and land holdings with a net book value of over $8,000,000.

The 1986-87 fiscal year began with the Federal and Provincial Governments signing Global and Operating Agreements on Social Housing. Through these Agreements, the Province assumed a much larger role in the delivery and administration of social housing programs in New Brunswick. Despite the fact that a number of transitional difficulties had to be overcome, the benefits realized as a result of these Agreements were numerous. They include: the Province having a stronger input into the budget allocation for federally sponsored programs, the offering of more streamlined service to the public with more program options available, a more equitable method of distributing social housing, as well as increased program universality.

Residential construction activity increased slightly during the 1986-87 fiscal year. This increase was influenced by rising house prices and stable interest rates. Housing starts increased approximately 2% over the previous fiscal year. A total of 4,142 starts occurred during the past year. Increased activity occurred in the first and last quarters of the year with the largest increase experienced in the first quarter (April to

Brian B. Barnes

June 1986). During the second and third quarters, July to December 1986, housing start levels were slightly lower than those for the same period of the previous year. However, with the continued stability in mortgage interest rates, it is anticipated that the number of housing starts will increase slightly in the upcoming fiscal year.

The New Brunswick Housing Corporation delivered a wide range of programs during the past year. A total of 230 loans to the Province's least fortunate were approved under the Basic Shelter and Rural and Native Housing Programs. This figure represented a commitment of $12.48 million of which $4.6 million was contributed by the Province of New Brunswick. Under these programs assistance is provided to eligible native and non-native households to obtain new or existing affordable homeownership or rental housing in rural areas.

In the area of rehabilitation, $13.92 million was approved in 1986-87 to improve the dwellings of over 2,000 low income New Brunswick homeowners to bring their dwellings up to a minimum level of health and safety. Included in this figure is $455,600 which was approved under the new Residential Rehabilitation Assistance Program for the Disabled, to make housing units accessible for disabled occupants.

During the past year, many communities throughout the Province witnessed the development of a number of government sponsored housing projects within their boundaries. These projects, targetted to households in need were undertaken through the Non-Profit Housing Program. Fiscal 1986-87 was the Corporation's first year of involvement in this program. A total of 256 units were committed under the Non-Profit Program to meet the needs of low income seniors, families and nursing care recipients. The operating subsidies for the first full year of operation for these projects has been valued at $1.13 million of which approximately $283,500 are provincial dollars.

In addition, under the Rent Supplement Program, another 72 units of rental housing were made available to further assist low income families of the Province. The Rent Supplement Program assists households in need by subsidizing rents in private rental dwellings.

The past fiscal year was indeed a challenging one for the staff of the Corporation with the addition of new programs to deliver and new procedures to learn and administer. I would like to take this opportunity to thank the staff for their patience and commitment during this transitional year.

APPROVED REHABILITATION LOANS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1987

COUNTY	HOMEOWNER RRAP/HIL			DISABLED RRAP/HIL			TOTAL	
	No. of Loans	Forgivable Amount	Repayable Amount	No. of Loans	Forgivable Amount	Repayable Amount	No. of Loans	Amount
Albert	53	$ 215,398	$ 185,303	2	$ 7,100	$ 0	55	$ 407,801
Carleton	63	262,177	149,354	3	11,471	6,640	66	429,642
Charlotte	108	368,531	376,611	2	900	0	110	746,042
Gloucester	335	1,051,140	1,031,903	20	79,100	46,188	355	2,208,331
Kent	134	513,180	495,474	2	9,212	0	136	1,017,866
Kings	127	412,508	375,056	2	3,500	0	129	791,064
Madawaska	130	440,809	375,996	8	18,036	0	138	834,841
Northumberland	242	834,217	999,003	16	65,660	15,326	258	1,914,206
Queens	50	179,085	216,844	1	5,000	5,000	51	405,929
Restigouche	135	428,226	413,420	2	8,175	4,700	137	854,521
Saint John	110	457,741	334,331	6	27,675	7,427	116	827,174
Sunbury	63	221,265	356,713	1	5,000	4,650	64	587,628
Victoria	85	302,412	250,710	1	5,000	1,332	86	559,454
Westmorland	145	571,550	403,227	16	49,402	46,356	161	1,070,535
York	140	566,030	671,233	5	22,025	727	145	1,260,015
TOTAL	1920	$6,824,269	$6,635,178	87	$317,256	$138,346	2,007	$13,915,049
Prov. Funds			$5,256,044		$ 79,314	$109,146		$ 5,444,504
Fed. Funds		$6,824,269	$1,379,134		$237,942	$ 29,200		$ 8,470,545

The new agreements signed in 1986 between Canada Mortgage and Housing Corporation and the New Brunswick Housing Corporation provided the Corporation with a much greater input into the design, delivery and administration of the federal rehabilitation, homeownership and rental programs. As such, the Corporation assumed the administration of the Rural Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP) as well as the delivery and administration of the Urban Residential Rehabilitation Assistance Program (RRAP). In 1986-87 the Urban RRAP, which was previously restricted to a small number of designated urban centres, was expanded to provide for universal delivery to all urban centres throughout the Province. To complement the expanded RRAP, the provincial Home Improvement Loans Program was also extended. To assist in the delivery of these programs the Corporation entered into agreements with the cities of Saint John, and Moncton and the towns of St. Stephen and Sackville which act as delivery agents of the Corporation.

The past fiscal year saw the Corporation's overall budget for the loans programs increased by approximately $3.7 million over the previous year. This was due, in part, to better national budget targetting methods and a federal/provincial cost-sharing arrangement which saw federal funds allocated in consideration of the funds made available by the Province. Additionally, the acceptance of delivery responsibilities of the Urban RRAP Program by the Corporation also contributed to the overall budget increase.

One of the major program changes experienced during the year was the introduction of the RRAP for the Disabled Program. No longer are repairs required to make housing units accessible to disabled occupants part of the regular rehabilitation programs. Through the Agreements a separate program was introduced to

APPROVED BASIC SHELTER AND RURAL & NATIVE LOANS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1987

COUNTY	BASIC SHELTER PROGRAM		RURAL & NATIVE HOUSING PROGRAM		TOTAL	
	No. of Loans	Amount	No. of Loans	Amount	No. of Loans	Amount
Albert	2	$ 99,778	5	$ 271,765	7	$ 371,543
Carleton	9	400,087	7	397,106	16	797,193
Charlotte	1	26,700	3	174,000	4	200,700
Gloucester	15	684,871	23	1,317,639	38	2,002,510
Kent	4	213,321	12	691,063	16	904,384
Kings	4	214,400	13	745,475	17	959,875
Madawaska	13	657,062	13	716,744	26	1,373,806
Northumberland	16	808,379	21	1,156,267	37	1,964,646
Queens	0	0	3	160,923	3	160,923
Restigouche	9	486,775	10	595,171	19	1,081,946
Saint John	0	0	10	580,000	10	580,000
Sunbury	1	57,446	1	45,308	2	102,754
Victoria	12	749,509	3	168,167	15	917,676
Westmorland	3	136,921	10	539,795	13	676,716
York	1	63,345	6	324,881	7	388,226
TOTAL	90	$4,598,594	140	$7,884,304	230	$12,482,898
Prov. Funds		$4,598,594				$ 4,598,594
Fed. Funds				$7,884,304		$ 7,884,304

A rehabilitation loan provided the funding to bring the dwelling on top to an acceptable level of health and safety.

respond to the special needs of the disabled. Now a disabled applicant, in addition to qualifying for a forgivable loan of up to $5,000 for accessibility work as well as a repayable loan for such repairs, may also qualify for up to $5,000 in the form of a forgivable loan as well as a repayable loan to effect regular homeowner repairs to bring the unit to a minimum level of health and safety. As a result, in 1986-87 eighty-seven (87) homes were approved to be renovated with accessibility related items at a cost of approximately $455,000.

During the 1986-87 fiscal year, a total of 2,007 homes in New Brunswick were approved for financial assistance to undertake essential home repairs. This represented a provincial contribution of $5.45 million, and a federal contribution of $8.47 million for a total of $13.92 million.

The federal Rural and Native Housing Program and the provincial Basic Shelter Program, which assist eligible Native and non-Native households to obtain new and existing affordable, adequate and suitable homeownership or rental housing in rural areas, once again provided new and existing modest homes to needy households in the Province. In 1986-87, $4.60 million provincial dollars and $7.88 federal dollars for a total of $12.48 million were approved to assist 230 households through this program response.

LOANS AND MORTGAGE PORTFOLIO AS OF MARCH 31, 1987

	NO. OF MORTGAGES/ LOANS	TOTAL ASSET VALUE
Cooperative Housing	500	$ 14,006,847.00
Graduated Payment Mortgages	20	746,859.00
Home Improvement Loans	9,786	22,587,813.00
New Construction Homeownership	3,197	31,653,340.00
Rural & Native Housing /Basic Shelter	1,464	60,223,309.00
TOTAL	14,967	$129,218,168.00

Public Housing

Stephenson Tower
A 100-unit senior citizen housing complex

The majority of public housing projects operated by the Corporation were constructed in the early 1970's although some were developed as early as the 1950's. As such, many of these units have required substantial renovation work. The 1986-87 fiscal year saw several major public housing projects receive extensive renovation and retrofitting.

In Saint John 200 family housing units underwent electrical upgrading while 100 senior citizen units in the Stephenson Tower complex received state-of-the-art fire protection equipment. As well, 40 units of family housing received new windows and siding along with insulation upgrading.

The high cost of energy continues to be a significant factor in maintaining the properties under the public housing portfolio. Efforts to reduce these costs have been ongoing. In Moncton, the Lions Tower which consists of 164 units of senior citizen accommodation, underwent an energy audit. This study resulted in extensive changes to the heating and ventilation systems of this large complex. Also, for the first time, an on-line computerized controller was used on the domestic hot water system. The results to date have been most encouraging, as savings on this one project alone are estimated to be several thousand dollars per year. As well in Moncton, a family housing project consisting of 51 units underwent a 70% completed retrofit, the balance is scheduled to be completed in 1988.

In Saint-Antoine, a ten-unit senior citizen building was completely retrofitted which included insulation being extensively upgraded. As well, this was the Corporation's first experience in the application of a totally adhered single membrane roofing system. Approximately $1.2 million was spent last year in modernization and improvements to public housing projects across the Province.

During the last two years the Corporation witnessed a large turnover of tenants in both senior and family public housing projects. As tenants vacate, units are cleaned, painted and necessary repairs are undertaken before the arrival of new tenants. This has resulted in an increase in expenditures for this work. During the past fiscal year, the Corporation spent approximately $3 million in maintaining public housing projects across the Province.

To operate the Public Housing portfolio during the 1986-87 fiscal year required expenditures of $24.73 million and generated revenue of $9.81 million. The provincial share of the $14.92 million operating subsidy was $6.69 million with the Federal share being $8.23 million.

PUBLIC HOUSING & RENT SUPPLEMENT UNITS BY TYPE BY MUNICIPALITY FOR THE FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1987

Municipality	Family Section 43 NHA*	Senior Citizens Section 43 NHA	Fed.-Prov. Section 40 NHA Family & Senior Citizen	Rent Supplement Section 44 (1) (A&B) NHA	Family Rent Supplement Section 56(1) NHA
Bathurst	254	51	—	—	12
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	172	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	—	10	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	39 S.C.	—	11
Gagetown	—	10	—	—	—
Grande-Anse	—	24	—	—	—
Grand Falls	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lamèque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103 F.H.	300 S.C.	11
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Neguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit-Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe-Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibucto	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
Saint-Antoine	—	10	—	—	—
Saint-François	—	10	—	—	—
Saint John	208	237	661**	—	18
Saint-Joseph	—	—	—	10 S.C.	—
Saint-Jacques	—	10	—	—	—
Saint-Léonard	—	20	—	—	—
Saint-Louis-de-Kent	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	46 S.C.	—
Shediac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Sainte-Anne-de-Madawaska	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
Saint Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	20 F.H.	20
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (column)	1,593	1,498	803	376	72
Total (NHA Sections)		3,091	803	376	72
TOTAL			4,342 (1,991 S.C.) (2,351 F.H.)		

*National Housing Act ** 98 S.C. 563 F.H.

Non-Profit Housing Program and Rent Supplement Program

The Lancaster City Hall was renovated under the Non-Profit Housing Program into 10 units for needy families in Saint John

This 16-unit senior citizen housing project was developed through the Non-Profit Housing Program - Shediac Cape

Construction of 30-bed nursing home in Inkerman

Land Assembly Program

Since April 1, 1982 the New Brunswick Housing Corporation has been successful in reducing its lot inventory by 455 lots. As a result of the lot and land sales for the past five years, the Province has realized a financial recovery of approximately $5.75 million.

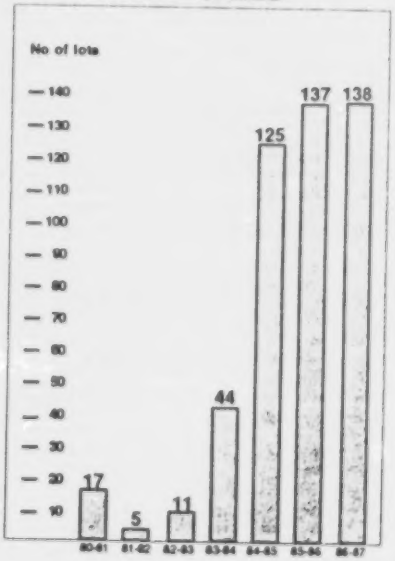
For the fiscal year 1986-87, the Corporation sold 138 building lots along with 35 acres of undeveloped land for a recovery value of $1.61 million.

In recent years, the activity within the Land Assembly Program has been concentrated on marketing serviced lots and serviced land.

If sales in the last quarter of the 1986-87 fiscal year is again any indication of the kind of activity that can be anticipated for the coming 1987 building season, it should be comparable to the past fiscal year. However, there is an indication that contractors and builders are exceeding demand and by late summer 1987, it is conceivable that slower house and lot sales can be anticipated. Consequently, a reduction in house and lot prices may also be realized.

A number of municipalities presently have an overabundance of houses on the market and homeowners and builders are experiencing some difficulty in selling. With a voluntary reduction of houses and lots being placed on the market by contractors and builders, house sales and prices should again stabilize within a year and a half or as the supply and demand become better balanced.

LOT SALES



Non-Profit Housing Program and Rent Supplement Program

The 1986-87 fiscal year saw the Corporation assume major delivery and administration responsibilities for the Non-Profit Housing and the Rent Supplement Programs as part of the Federal/Provincial Agreements signed in the spring of 1986.

The Non-Profit Program provides assistance to public and private non-profit organizations, including non-profit co-operative groups, to construct or acquire, own and manage housing units for households in need. The Program in New Brunswick is delivered to public and private non-profit groups by the New Brunswick Housing Corporation, while Canada Mortgage and Housing Corporation delivers the program to co-operative groups.

The annual subsidy for projects without care or support services is equal to the difference between the eligible annual operating costs and revenues of the project. For projects with support services such as nursing homes, annual assistance is the difference between the amount required to amortize eligible costs over 35 years at agreed market rates and the amount required to amortize such costs if the interest rate charged was 2% per annum. Rents are calculated according to a rent-to-income scale and are adjusted to household incomes. Non-profit corporations select 50% of the tenants, while the remaining 50% are selected from public housing waiting lists.

During its first year of delivery, the Corporation committed 110 nursing home beds, 86 units of senior citizen housing and 60 family housing units under the non-profit program to communities across the Province. An estimated total of $1.13 million has been committed for the first year of the 35-year commitment to operate these projects. Of this $1.13 million, 25%, or $283,472 are provincial dollars and 75%, or $850,415 are federal funds.

The Rent Supplement Program assists households in need to obtain affordable, adequate and suitable rental accommodation by subsidizing rents in eligible rental dwellings. To make the assistance available, the Corporation and a landlord sign an agreement designating a number of housing units to be leased for an agreed market rent. The Corporation selects occupants for the units from its public housing waiting lists.

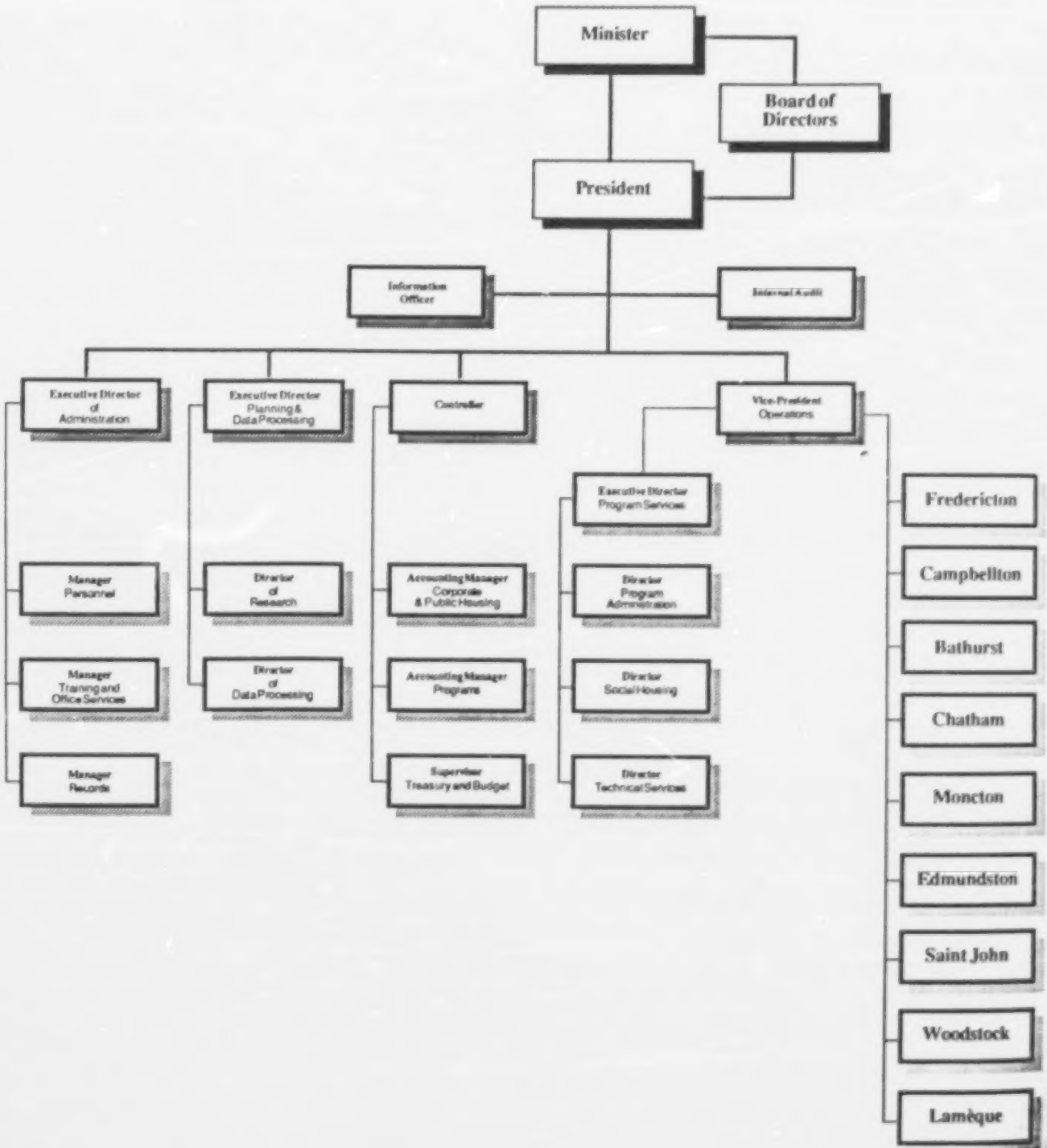
The program has proven to be particularly useful where existing market conditions preclude new construction or when it has been necessary to respond to critical housing situations within a limited time frame. A total of 72 units were procured in 1986-87 for needy families in Fredericton, Moncton, Bathurst, Tracadie, and Saint John.

NON - PROFIT HOUSING PROJECT COMMITMENTS 1986-1987

Project Names:	Location	No. of Units /Beds	Approved Loan Amount	Estimated Annual Assistance
Les Résidences Inkerman Inc.	Inkerman	30	$ 1,679,579	$ 110,300
Manoir St-Jean-Baptiste Inc.	Bouctouche	50	2,636,554	168,363
Queens North Health Complex Inc.	Minto	30	1,583,480	104,312
Bay du Vin Senior Citizen Inc.	Bay du Vin	10	509,600	55,926
Nelson Citizens Committee Inc.	Nelson-Miramichi	10	504,463	49,490
Villa de Collette Inc.	Collette	10	509,600	45,322
Le Manoir Bellefeuille Inc.	Sheila	10	509,600	49,584
Habitats Père Raymond Inc.	St-Raphaël-sur-Mer	10	520,240	51,566
Les Résidences Centrales de la Péninsule Incorporée.	Pokemouche	10	520,240	49,015
St. Martin's-in-the-Wood Anglican Church Home Inc.	Shediac Cape	16	821,546	91,828
Canadian Forester Manor Inc.	Oromocto	10	462,945	37,053
Saint John Non Profit Housing Inc.	Saint John	27	1,572,550	157,500
Rehabitat Incorporated	Saint John	31	1,683,300	157,500
Fredericton Non Profit Housing Incorporated	Fredericton	2	106,316	6,128
TOTAL:		256	$13,620,013	$1,133,887*

* Federal Share of Estimated Annual Assistance $850,415
Provincial Share of Estimated Annual Assistance $283,472

Organizational Chart



NEW BRUNSWICK HOUSING CORPORATION

1986 · 1987
FINANCIAL STATEMENTS

AUDITOR'S REPORT

The Board of Directors
New Brunswick Housing Corporation
Fredericton, New Brunswick

I have examined the balance sheet of New Brunswick Housing Corporation as at 31 March 1987 and the statements of revenue and expenditure and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 March 1987, and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with the accounting policies set out in the notes to the financial statements applied, except for the change in the carrying value of loans and mortgages as explained in Note 3, on a basis consistent with that of the preceding year.

J. S. Astle, F.C.A.
Auditor General

Fredericton, N.B.
June 16, 1987

New Brunswick Housing Corporation

BALANCE SHEET, 31 MARCH 1987

ASSETS

	1987	1986
Cash and term deposits	$ 628,235	$ 385,161
Accounts receivable (Note 2)	6,258,097	5,953,973
Prepaid expenditures	2,100,657	1,942,912
Loans and mortgages receivable (Note 3)	127,718,168	115,543,624
Investment in projects (Note 4)	70,125,725	69,891,837
Fixed assets (Note 5)	1,715,638	1,521,279
Assets under capital lease (Note 6)	518,366	677,863
Other assets (Note 7)	1,052,384	1,509,803
Public housing self-insurance fund	198,505	193,550
	$210,315,775	$197,620,002

LIABILITIES

Accounts payable (Note 8)	$ 8,302,049	$ 7,287,078
Debentures and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corp. (Note 9)	112,395,675	99,919,324
Province of New Brunswick (Note 10)	88,734,606	89,225,082
Lease obligation (Note 11)	522,166	677,346
Reserve for urban renewal	162,774	317,622
Public housing self-insurance fund	198,505	193,550
	$210,315,775	$197,620,002

Approved by the Board

....., President

....., Director

New Brunswick Housing Corporation

STATEMENT OF REVENUE AND EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1987

	1987	1986
Revenue		
Contributions - Province of New Brunswick	$11,756,022	$14,949,078
Operating revenue (Note 12)	7,073,156	6,418,987
Total revenue	18,829,178	21,368,065
Expenditure (Note 13)		
Programs	9,980,387	13,359,593
Operations and Administration	8,848,791	8,008,472
Total expenditure	18,829,178	21,368,065
Net revenue	$ -	$ -

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR YEAR ENDED 31 MARCH 1987

	1987	1986
Operating activities:		
Non-cash items:		
Amortization and depreciation of fixed, leased and other assets	$ 1,169,304	$ 978,370
Amortization of public housing properties	271,701	244,457
Gain on sale of fixed and leased assets	(7,902)	(90,112)
Net loss on disposal of program assets	213,050	293,704
Provisions for losses	1,495,950	3,119,000
Accrued contributions, Province of N. B.	(1,495,950)	(3,119,000)
	1,646,153	1,426,419
Net change in non-cash working capital balances*	398,254	(416,786)
	2,044,407	1,009,633
Investment activities:		
Repayment of loans and mortgages receivable	9,408,085	9,449,195
Proceeds on sales of land	1,581,899	921,645
Proceeds on sales of fixed, leased and other assets	58,234	287,303
	11,048,218	10,658,143
Financing activities:		
Funding from Province of N. B.	10,551,978	10,125,079
Additions to advances, CMHC	15,695,516	260,803
Obligation incurred under capital lease	-	787,346
	26,247,494	11,173,228
Total financial resources generated	39,340,119	22,841,004
Investments:		
New loans and mortgages receivable	23,138,833	8,148,935
New investments in land and housing projects	2,266,189	714,379
Purchases of fixed, leased and other assets	727,174	1,419,957
	26,132,196	10,283,271
Financial obligations:		
Repayment of advances, Province of N. B.	9,590,503	8,299,913
Repayment of debentures and advances, CMHC	3,219,166	3,887,261
Repayment of lease obligation	155,180	381,689
	12,964,849	12,568,863
Total investments and financial obligations	39,097,045	22,852,134
Increase (decrease) in cash during the year	243,074	(11,130)
Cash at beginning of year	385,161	396,291
Cash at end of year	$ 628,235	$ 385,161

* These consist of changes in receivables, prepaid expenditures, payables, and reserve for urban renewal.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 31 MARCH 1987

1. Accounting Policies

i) Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) partnership interest in lending programs, rental properties and acquired residential properties is recorded as part of the respective asset values.

ii) Certain mortgage programs are funded on the basis of partnership agreements with CMHC and only NBHC's proportionate share of the interest revenue from these programs is recorded as revenue. CMHC's proportionate share is remitted monthly on a program basis net of its proportionate share of any operating costs.

iii) Certain program expenses are cost shared with CMHC on the basis of partnership agreements and only NBHC's proportionate share of these costs is recorded as expenditure. CMHC's proportionate share is invoiced monthly on a program basis net of its proportionate share of any operating revenue.

iv) These financial statements are prepared using the accrual basis of accounting whereby revenues and expenditures are allocated to the year in which they are earned or incurred irrespective of the date on which the related cash transactions are effected.

Other policies that relate to specific accounts are included in the notes that follow.

2. Accounts Receivable

	1987	1986
Canada Mortgage and Housing Corporation	$ 5,891,945	$ 4,286,420
Province of New Brunswick	-	1,364,960
General	366,152	302,593
	$ 6,258,097	$ 5,953,973

3. Loans and Mortgages

	1987	1986
Cooperative housing	$ 14,006,847	$ 16,964,379
Graduated payment	746,859	899,479
Rural and native housing	60,223,309	43,631,846
Small loans	54,241,153	54,047,920
	129,218,168	115,543,624
Less: allowance for doubtful recoveries	1,500,000	-
	$127,718,168	$115,543,624

Loans and Mortgages are carried at the amount due including interest. Capital funding/recovery and operating revenue/expenditure of the Cooperative housing and most Rural and native housing programs are shared 75% by CMHC and 25% by NBHC. In addition, CMHC's 100% interest in Rural and native program assets and Small loans program assets held by NBHC under trust agreements are included in the asset value (RNH - 1987 - $13,384,164, 1986 - $258,238 / SL - 1987 - $950,595, 1986 - Nil).

To recognize estimated losses over the life of the loans and mortgages portfolio, NBHC during the year recorded a provision of $1,500,000 against its ownership interest in these assets. In prior years, it was not the policy of the Corporation to record a provision for such potential losses.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 31 MARCH 1987

4. Investment in Land and Public Housing Projects

	1987	1986
Land		
Provincial - cost	$ 10,072,482	$ 11,080,107
Federal-Provincial - cost	1,268,331	1,250,880
	11,340,813	12,330,987
Provincial housing		
Cost	60,358,324	60,358,324
Less: accumulated amortization	2,308,012	2,041,846
Net book value	58,050,312	58,316,478
Federal-Provincial housing		
Cost	1,896,253	1,901,354
Less: accumulated amortization	2,515	2,081
Net book value	1,893,738	1,899,273
Acquired residential properties	282,603	464,099
Rental properties	1,629,209	-
	73,196,675	73,010,837
Less: allowance for doubtful recoveries	3,070,950	3,119,000
	$ 70,125,725	$ 69,891,837

A. Land

Land inventory cost consists of acquisition costs, capitalized interest charges, planning and development costs, and ongoing carrying costs. The balance recorded for Federal-Provincial costs represents NBHC's 25% share of land inventory owned by the CMHC/NBHC partnership.

When a lot is sold NBHC reduces investment in land by the amount of the sales proceeds. In the case of land inventory owned by the partnership, NBHC remits to CMHC their proportionate share of the sales proceeds. Gains or losses are recognized when all lots within a project are sold.

Interest is capitalized on wholly-owned land inventory where 90% of the acquisition cost was funded by debenture financing provided by CMHC. Interest is not capitalized on land inventory owned by the CMHC/NBHC partnership (75%/25%) or on wholly-owned land inventory funded solely by the Province.

B. Provincial housing

This investment represents land and building costs of wholly-owned properties. These costs are amortized over the terms of the corresponding indebtedness.

C. Federal-Provincial housing

Federal-Provincial properties are owned and operated on a partnership basis with Canada Mortgage and Housing Corporation. The costs of federal-provincial properties are amortized over the terms of the corresponding indebtedness. Only the 25% provincial portion of the investment is recorded on these financial statements.

D. Self-Insurance

NBHC maintains a policy of self-insuring its Provincial and Federal-Provincial housing properties for property damage.

4. Investment in Land and Public Housing Projects (Continued)

E. Capitalization of Interest

Interest costs relating to financing of projects under construction are capitalized and form part of the cost of investment in projects.

F. Acquired residential properties

Acquired property costs consists of the unpaid loan balances and any capitalized repair costs of NBHC and CMHC/NBHC partnership owned foreclosed properties. These properties are subsequently sold at market value.

G. Rental properties

This investment represents land and construction costs or acquisition costs of residential properties rented to rural and native housing clients. CMHC holds a 100% interest in all properties except one which is cost shared 75% CMHC/25% NBHC.

H. Allowance for doubtful recoveries

To recognize the difference between total market value and total book value of land inventory and potential losses relating to acquired residential properties, NBHC has established an allowance against its ownership interest in these assets.

5. Fixed Assets

	Cost	Accumulated Deprec.	1987 Net Book Value	1986 Net Book Value	Rate of Dep'n*
Buildings	$ 544,766	$ 155,441	$ 389,325	$ 218,099	10%
Furniture & equipment	1,680,934	851,313	829,621	681,715	10%
Leasehold improvements	525,172	221,062	304,110	397,829	20%
Vehicles	687,021	494,439	192,582	223,636	30%
	$3,437,893	$1,722,255	$1,715,638	$1,521,279	

* Depreciation is recorded on a straight line basis.

6. Assets Under Capital Lease

NBHC entered into a lease agreement during the 1985-86 fiscal year in conjunction with the installation of a new computer. The equipment leased is being amortized over a 60 month period.

7. Other Assets

These assets include deferred development costs for computer consultant fees which are being amortized on a straight line basis over a five year period.

8. Accounts Payable

	1987	1986
Canada Mortgage and Housing Corporation	$ 1,455,015	$ 1,201,526
Province of New Brunswick	4,045,988	4,110,170
General	2,801,046	1,975,382
	$ 8,302,049	$ 7,287,078

9. Debentures and Advances - CMHC

	1987	1986
Acquired residential properties	$ 152,869	$ 249,753
Cooperative housing	10,320,493	12,541,542
Land	3,127,742	3,231,796
Public housing	50,867,424	51,106,866
Rental properties	1,616,791	-
Rural and native housing	45,359,761	32,789,367
Small loans	950,595	-
	$112,395,675	$99,919,324

Included in the above are debentures payable to CMHC in the amount of $53,995,166 at interest rates ranging from 6.875% to 11%. Equal blended payments of principal and interest are made annually. These borrowings are repaid in accordance with agreement terms over periods not in excess of 50 years.

Although NBHC is indebted for capital funds borrowed in respect of investment in Public housing projects, the principal repayments and interest charges (amortization) over the life of the projects are considered operating expenses under the cost sharing agreement with CMHC. Under this agreement, CMHC contributes 50% of the repayment of principal and interest (amortization) and NBHC absorbs the remaining 50%.

Advances recorded for Acquired residential properties, Cooperative housing, Rental properties, Rural and native housing and Small loans programs represent CMHC's 75% partnership interest in the respective program assets plus CMHC's 100% interest in certain program assets held under trust agreements (see Notes 3 and 4G).

Guarantees:

The repayment of principal and interest of the debentures issued by NBHC are guaranteed by the Province of New Brunswick.

10. Advances - Province of New Brunswick

	1987	1986
Acquired residential properties	$ 129,734	$ 214,346
Cooperative housing	3,686,354	4,422,837
Land	8,213,071	9,099,191
Public housing	9,076,626	9,108,886
Rental properties	12,418	-
Rural and native housing	14,863,548	10,842,479
Small loans	53,290,558	54,047,920
Other	4,033,247	4,608,423
	93,305,556	92,344,082
Less: allowance for doubtful recoveries	4,570,950	3,119,000
Net advances	$ 88,734,606	$ 89,225,082

The assets of NBHC are funded mainly by advances from the Province of New Brunswick. These advances are repaid as monies are realized from the assets and as asset values are reduced by amortization and depreciation charges. Principal repayments and interest charges are paid to the Province in respect of investments in Public housing projects and certain Land assembly projects at interest rates based on the agreement terms for like partnership borrowings with CMHC.

As NBHC's ownership interest is funded by the Province, an offsetting allowance is recorded against Advances-Province of New Brunswick to reflect the allowances recorded against the asset accounts.

11. Lease Obligation

The following is a schedule of future minimum lease payments under a capital lease which expires April 1, 1990.

Fiscal Year	Lease Payment
1988	$ 217,433
1989	217,433
1990	217,433
Total minimum lease payment	652,299
Less: amount representing interest	130,133
Balance of lease obligation	$ 522,166

12. Operating Revenue

	1987	1986
Interest	$ 4,171,071	$ 4,412,247
Administration fees	2,567,499	1,803,613
Other	334,586	203,127
	$ 7,073,156	$ 6,418,987

NBHC records as revenue that portion of earned interest applicable to the capital funding provided for its lending programs by the Province of New Brunswick. NBHC earns administration fees for managing CMHC's partnership interest in mortgage and public housing programs. Other revenue includes gains on disposal of fixed assets, rental revenue, washers and dryers revenue and miscellaneous revenue.

13. Expenditure

	1987	1986
Programs		
Cooperative housing	$ 33,400	$ 118,965
Land	46,200	90,049
Public housing, net	6,940,920	6,998,637
Rent supplement-elderly and disabled	-	1,352,744
Rural and native housing	1,215,944	1,523,658
Small loans	229,885	162,299
Other	18,088	(5,759)
Provisions for losses	1,495,950	3,119,000
	$ 9,980,387	$13,359,593
Operations and Administration		
Amortization and depreciation	$ 1,169,304	$ 978,370
Directors' remuneration	8,357	13,778
General and office expenses	2,280,134	2,019,993
Interest-lease obligation	64,010	71,711
Salaries and employee benefits	5,326,986	4,924,620
	$ 8,848,791	$ 8,008,472

The operations and administration expenditure is presented net of allocations to the Public housing program.

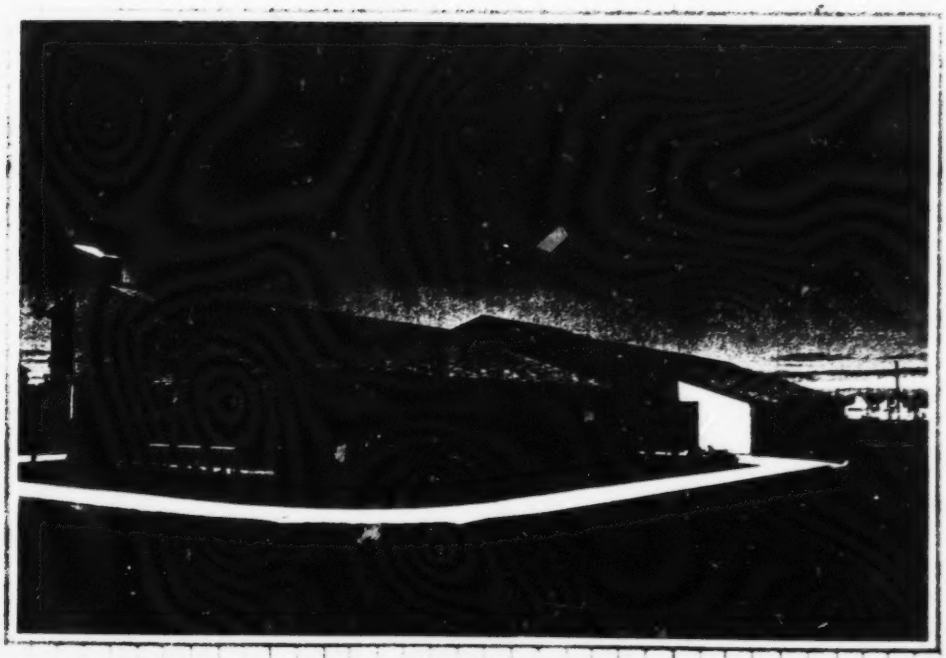
Certain program expenses are cost shared with CMHC on the basis of partnership agreements and only NBHC's proportionate share of these costs is included in the statements.

Public housing program expenditure includes NBHC's proportionate share of the operating deficit on Public housing projects for the year ended 31 December prior to NBHC's year end and grants to non-profit corporations of $248,667 (1986-$285,333). NBHC's share of net expenditure, except amortization, for the quarter ending 31 March is recorded in these statements as prepaid expenditure.

14. Comparative Figures

Comparative figures have been reclassified where necessary to conform with the presentation adopted in 1987.

1986 · 1987
RAPPORT ANNUEL



SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

Conseil d'administration

L'honorable Jean Gauvin
Président

M. B. B. Barnes
Vice-président

Mme G. Bergeron
M. J. Blake
M. M. Champagne
M. I. Cowperthwaite
Mme J. Emond
Mme V. Hitchman
M. Y. Roy

Page couverture:
Habitat Père Raymond: un complexe immobilier de 10 unités pour personnes âgées construit sous le programme de logement sans but lucratif à St-Raphaël-sur-Mer.

Conseil d'administration, de gauche à droite: B.B. Barnes, l'honorable Jean Gauvin, Marc Champagne, Yvon Roy, Jacqueline Emond, Ivan Cowperthwaite, Georgette Bergeron, Vivian Hitchman

Absent de la photo: James Blake

le 9 novembre 1987

L'honorable Peter Trites
Ministre de l'habitation
Province du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

Monsieur le Ministre,

Au nom du conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le vingtième rapport annuel et les états financiers de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour l'année terminée le 31 mars 1987.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

le président,

B. B. Barnes

Message du président

L'année financière 1986-87 marquait le 20e anniversaire de la création de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick. Celle-ci a vu le jour en 1967 suite au dépôt du livre blanc sur l'habitation du Nouveau-Brunswick. Elle s'est développée et a évoluée en fonction des besoins économiques et sociaux sans cesse changeants des Néo-Brunswickois à la recherche de logements à prix abordables.

A la clôture de la première année financière complète, la Société, qui avait pour mandat de faire construire des unités de logement social, n'était qu'un petit organisme employant environ 20 personnes et dont l'actif se chiffrait à 154 650$. Vingt ans après sa création, soit en 1987, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick est devenue un organisme public diversifié s'occupant de la réalisation ainsi que de l'administration d'un grand nombre de programmes. A la fin de l'exercice de 1986-87, elle comptait 235 employés à plein temps travaillant à partir de dix bureaux permanents et d'au-delà de 20 bureaux satellites répartis sur l'ensemble de la province. Cela comprend l'ouverture, au printemps de 1986, d'un nouveau bureau régional, à Lamèque, desservant la péninsule acadienne. A la fin de l'année financière en question, la Société administrait 4 342 unités de logement public, un portefeuille comportant environ 15 000 prêts ordinaires, des prêts hypothécaires avec une valeur comptable nette évaluée à 128 000 000$ et des biens fonciers avec une valeur comptable nette totalisant plus de 8 000 000$.

Au début de l'exercice de 1986-87, les gouvernements fédéral et provincial ont signé une entente globale et une entente exécutoire sur le logement social. Ces accords prévoient une responsabilité beaucoup plus grande pour la province en matière de présentation et d'administration au Nouveau-Brunswick de programmes relatifs au logement social. Malgré le fait qu'un certain nombre de difficultés d'ordre transitoire ont dû être aplanies, les ententes ont donné lieu à de nombreux avantages, notamment la plus grande participation de la province à la réalisation des programmes financés par le fédéral, la prestation au public de services plus rationalisés offrant un meilleur choix de programmes, l'adoption d'une méthode plus équitable pour la répartition des logements sociaux ainsi que l'accroissement de l'universalité des programmes.

Les activités de construction domiciliaire se sont accrues légèrement au cours de l'exercice 1986-87. Cela s'explique en partie par la hausse du prix des maisons et la stabilité des taux d'intérêt. Le nombre de mises en chantier a augmenté d'environ 2% par rapport à l'année précédente. En effet, la construction de 4 142 maisons a été entreprise au cours de l'année écoulée. On a enregistré un accroissement des activités à ce chapitre au cours du premier et du dernier trimestres de l'année, le plus important étant pour le premier, soit d'avril à juin 1986. Pendant les deuxième et troisième trimestres, c'est-à-dire de juillet à décembre 1986, le nombre de mises en chantier était légèrement inférieur à celui enregistré pour la même période au

Brian B. Barnes

cours de l'année précédente. Toutefois, étant donné les taux d'intérêt qui demeurent relativement stables, l'on s'attend que les activités de mises en chantier s'accroîtront quelque peu au cours de la prochaine année financière.

La Société d'habitation a présenté un vaste éventail de programmes au cours de l'année écoulée. Un total de 230 prêts dans le cadre du Programme de logements de base ainsi que du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones a été consenti aux personnes les plus dépourvues de la province. Ce chiffre représente des engagements de fonds de 12,48 millions de dollars, dont 4,6 millions provenaient de la province du Nouveau-Brunswick. Les programmes visent à fournir aux ménages admissibles de la province, autochtones et autres, l'aide nécessaire à l'obtention d'une maison convenable et à prix abordable ou d'un logement locatif dans les régions rurales.

En ce qui concerne les travaux de remise en état, 13,92 millions de dollars ont été approuvés en 1986-87 à l'amélioration des logements d'au-delà de 2 000 propriétaires néo-brunswickois à faible revenu. Le but était de rendre leurs habitations conformes à des normes acceptables en matière de sécurité et d'hygiène. De la somme précitée, 455 600$ étaient approuvés en vertu du nouveau Programme d'aide à la remise en état des logements pour personnes handicapées, lequel vise à rendre accessibles les unités d'habitation occupées par des handicapés physiques.

Au cours de l'année écoulée, de nombreuses localités de la province ont vu se concrétiser un certain nombre de projets de construction financés par le gouvernement. Destinés aux ménages dans le besoin, ces projets ont pu être entrepris grâce au Programme de logement sans but lucratif. C'était la première fois, en 1986-87, que la Société présentait ce programme.

La construction de 256 unités d'habitation est prévue dans le cadre du programme sans but lucratif afin de répondre aux besoins de personnes âgées, de familles et de bénéficiaires de soins infirmiers à faible revenu. Les fonds de fonctionnement pour la première année de ces projets se chiffraient à 1,13 million de dollars, dont la somme approximative de 283 500$ provenaient de la province.

En outre, le Programme de subventions au loyer a permis de mettre 72 autres unités de logements locatifs à la disposition de familles à faible revenu. Le but de ce programme est d'aider les ménages dans le besoin par la subvention de leur loyer dans des habitations privées.

L'année financière qui vient de s'écouler a été remplie de défis pour le personnel de la Société. En effet, il a dû s'occuper de la réalisation de nouveaux programmes ainsi qu'apprendre et administrer de nouvelles procédures. Je profite donc de l'occasion pour remercier tous les membres du personnel de la patience et du dévouement dont ils ont fait preuve pendant cette année de transition.

PROGRAMME DE REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS PRÊTS APPROUVÉS, PAR COMTÉ, AU 31 MARS 1987

COMTÉ	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS PAREL/PAH			PERSONNES HANDICAPÉES PAREL/PAH			TOTAL	
	Nbre de Prêts	Montant non remboursable	Montant remboursable	Nbre de Prêts	Montant non remboursable	Montant remboursable	Nbre de Prêts	Montant
Albert	53	215 398 $	185 303 $	2	7 100 $	0 $	55	407 801 $
Carleton	63	262 177	149 354	3	11 471	6 640	66	429 642
Charlotte	108	368 531	376 611	2	900	0	110	746 042
Gloucester	335	1 051 140	1 031 903	20	79 100	46 188	355	2 208 331
Kent	134	513 180	495 474	2	9 212	0	136	1 017 866
Kings	127	412 508	375 056	2	3 500	0	129	791 064
Madawaska	130	440 809	375 996	8	18 036	0	138	834 841
Northumberland	242	834 217	999 003	16	65 660	15 326	258	1 914 206
Queens	50	179 085	216 844	1	5 000	5 000	51	405 929
Restigouche	135	428 226	413 420	2	8 175	4 700	137	854 521
Saint John	110	457 741	334 331	6	27 675	7 427	116	827 174
Sunbury	63	221 265	356 713	1	5 000	4 650	64	587 628
Victoria	85	302 412	250 710	1	5 000	1 332	86	559 454
Westmorland	145	571 550	403 227	16	49 402	46 356	161	1 070 535
York	140	566 030	671 233	5	22 025	727	145	1 260 015
TOTAL	1920	6 824 269 $	6 635 178 $	87	317 256 $	138 346 $	2 007	13 915 049 $
Partie provinciale			5 256 044 $		79 314 $	109 146 $		5 444 504 $
Partie fédérale		6 824 269 $	1 379 134 $		237 942 $	29 200 $		8 470 545 $

Les nouvelles ententes signées entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick ont permis à cette dernière de participer encore plus activement à la conception, la réalisation et l'administration des programmes fédéraux d'aide à la remise en état des logements, d'encouragement à l'acquisition d'une propriété et d'aide au logement locatif. Ainsi, la Société d'habitation était chargée de l'administration du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) en milieu rural ainsi que de la réalisation et de l'administration du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) en milieu urbain. En 1986-87, le PAREL en milieu urbain, qui était auparavant limité à un petit nombre de centres urbains désignés, est maintenant accessible à tous les centres urbains de la province. Dans la même veine, on a aussi élargi le Programme provincial de prêts pour l'amélioration des maisons. Afin de faciliter l'accès aux services offerts dans le cadre de ces programmes, la Société a signé, avec les villes de Saint John, de Moncton, de St. Stephen et de Sackville, des ententes prévoyant la présentation, par ces municipalités, des programmes au nom de la Société.

Au cours du dernier exercice financier, le budget global de la Société pour la réalisation des programmes de prêts a augmenté d'environ 3,7 millions de dollars par rapport à l'année précédente. L'augmentation était due en partie à de meilleures méthodes de répartition des fonds budgétaires à l'échelle nationale et à l'entente fédérale-provinciale de partage des coûts prévoyant l'établissement de la contribution fédérale en considération des fonds fournis par la province. En outre, le fait que la Société d'habitation ait accepté la responsabilité pour la réalisation du PAREL en milieu urbain a aussi contribué à l'augmentation du budget global.

L'une des principales modifications apportées aux programmes pendant l'année a été le lancement d'un PAREL à l'intention des personnes handicapées. Les travaux de réparation nécessaires pour rendre des logements accessibles aux handicapés ne relèvent donc plus des programmes ordinaires de remise en état des logements. Dans le cadre des ententes, un programme distinct a été créé pour répondre aux besoins des personnes handicapées. Désormais, toute personne handicapée qui pré-

PROGRAMME DE LOGEMENT DE BASE ET DE LOGEMENTS POUR LES RURAUX ET LES AUTOCHTONES PRÊTS APPROUVÉS, PAR COMTÉ, AU 31 MARS 1987

COMTÉ	LOGEMENT DE BASE		LOGEMENTS POUR LES RURAUX ET LES AUTOCHTONES		TOTAL	
	Nbre de Prêts	Montant	Nbre de Prêts	Montant	Nbre de Prêts	Montant
Albert	2	99 778 $	5	271 765 $	7	371 543 $
Carleton	9	400 087	7	397 106	16	797 193
Charlotte	1	26 700	3	174 000	4	200 700
Gloucester	15	684 871	23	1 317 639	38	2 002 510
Kent	4	213 321	12	691 063	16	904 384
Kings	4	214 400	13	745 475	17	959 875
Madawaska	13	657 062	13	716 744	26	1 373 806
Northumberland	16	808 379	21	1 156 267	37	1 964 646
Queens	0	0	3	160 923	3	160 923
Restigouche	9	486 775	10	595 171	19	1 081 946
Saint John	0	0	10	580 000	10	580 000
Sunbury	1	57 446	1	45 308	2	102 754
Victoria	12	749 509	3	168 167	15	917 676
Westmorland	3	136 921	10	539 795	13	676 716
York	1	63 345	6	324 881	7	388 226
TOTAL	90	4 598 594 $	140	7 884 304 $	230	12 482 898 $
Partie provinciale		4 598 594 $				4 598 594 $
Partie fédérale				7 884 304 $		7 884 304 $

Un prêt de remise en état du logement a servi à améliorer la demeure, en haut, conformément aux normes de santé et de sécurité.

sente une demande peut aussi être admissible à une somme pouvant atteindre 5 000$ sous forme de prêt-subvention ainsi qu'un prêt remboursable destiné aux réparations ordinaires que devra effectuer le propriétaire pour que l'unité réponde aux critères minimaux de santé et de sécurité, en plus d'un prêt-subvention jusqu'à 5 000$ pour les travaux nécessaires et un prêt remboursable pour de tels travaux. Par conséquent, en 1986-87, 87 maisons ont été approuvés pour des fins de rénovation, en prévision des besoins des personnes handicapées, au coût d'environ 455 000$.

Au cours de l'exercice financier 1986-87, un total de 2 007 propriétaires de maisons du Nouveau-Brunswick ont été approuvés pour obtenir une aide financière leur permettant d'entreprendre des travaux de réparation essentiels. Cela représente une contribution du gouvernement provincial de 5,45 millions de dollars et une contribution du gouvernement fédéral de 8,47 millions de dollars, pour un total de 13,92 millions de dollars.

Le Programme fédéral de logements pour les ruraux et les autochtones et le Programme provincial de logement de base, qui visent à aider les autochtones et les non-autochtones à louer ou à acheter de nouveaux logements ou des logements existants, qui soient d'une grandeur adéquate, d'une qualité acceptable et d'un prix abordable, dans des milieux ruraux, ont permis, encore une fois, de fournir des maisons modestes, nouvellement construites ou déjà existantes, aux familles défavorisées de la province. En 1986-87, la province a approuvé 4,60 millions de dollars et le gouvernement fédéral en a approuvé 7,88 millions pour un total de 12,48 millions de dollars, afin d'aider 230 ménages par l'entremise de ce programme.

PORTEFEUILLE DES PRETS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES AU 31 MARS 1987

	NOMBRE DE PRETS HYPOTHÉCAIRES ET AUTRES	VALEUR TOTALE DE L'ACTIF
Logements coopératifs	500	14 006 847 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	20	746 859
Prêts pour l'amélioration des maisons	9 786	22 587 813
Prêts pour la constr. de nouvelles maisons	3 197	31 653 340
Prog. de logements pour les ruraux et les autochtones/ logement de base	1 464	60 223 309
TOTAL	14 967	129 218 168 $

Stephenson Tower
Un projet de 100 unités
pour personnes âgées

Bien que la majorité des installations de logements publics administrées par la Société aient été construites au début des années 1970, certaines ont vu le jour dans les années 1950. Ainsi, beaucoup de ces unités ont nécessité d'importants travaux de rénovation. Au cours de l'exercice financier 1986-87, plusieurs projets de logements publics importants ont fait l'objet de travaux de rénovation et de rattrapage considérables.

A Saint John, la rénovation du système électrique a été effectuée dans deux cents unités de logement familial, et une centaine d'unités de logements pour personnes âgées, situées dans le complexe Stephenson Tower, ont été équipées du matériel de lutte contre les incendies le plus récent. De plus, 40 unités de logement familial ont été dotées de nouvelles fenêtres, d'un nouveau parement et d'une isolation thermique améliorée.

Le coût élevé de l'énergie reste un élément important en ce qui a trait à l'entretien des biens faisant partie du portefeuille des logements publics. La Société d'habitation a toujours travaillée à réduire ces coûts. A Moncton, une vérification de la consommation d'énergie a été effectuée au Lions Tower qui comprend 164 unités de logements pour personnes âgées. Les résultats de l'étude ont entraîné des modifications importantes aux systèmes de chauffage et de ventilation de ce grand complexe. De plus, on a utilisé, pour la première fois, un régulateur, connecté à un ordinateur, du réservoir d'eau chaude sanitaire. Jusqu'à maintenant, les résultats ont été très encourageants et on prévoit que les économies qui seront réalisées dans le cadre de ce seul projet seront de l'ordre de plusieurs milliers de dollars par année. Toujours à Moncton, on a effectué 70% des travaux d'amélioration de l'isolation thermique d'un immeuble de logement familial comportant 51 unités. On prévoit terminer le reste des travaux en 1988.

A Saint-Antoine, 10 unités de logement pour personnes âgées ont fait l'objet de travaux de rattrapage qui comprennent une amélioration importante de l'isolation thermique. De plus, c'était la première fois que la Société utilisait une toiture mono-structurelle. L'an dernier, elle avait consacré environ 1,2 million de dollars à la modernisation et à l'amélioration de projets de logements publics dans la province.

Au cours des deux dernières années la Société d'habitation a été témoin d'un roulement important des locataires des unités de logement public et pour personnes âgées. Lorsqu'un locataire quitte un logement, celui-ci est nettoyé, repeint et réparé, au besoin, avant d'être loué à un nouveau locataire. Le roulement a entraîné une augmentation des dépenses à ce chapitre. Au cours du dernier exercice financier, la Société a dépensé près de 3 millions de dollars pour l'entretien des projets de logements publics dans la province.

Au cours de l'exercice financier 1986-87, la Société a dépensé 24,73 millions de dollars et elle a réalisé des recettes de 9,81 millions de dollars dans le cadre du programme de logement public. La subvention de 14,92 millions de dollars destinée au fonctionnement des projets était constituée de 6,69 millions de dollars, provenant de la province, et de 8,23 millions de dollars, provenant du gouvernement fédéral.

UNITÉS DE LOGEMENTS PUBLICS ET SUPPLÉMENT AU LOYER SELON LE TYPE ET PAR MUNICIPALITÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1987

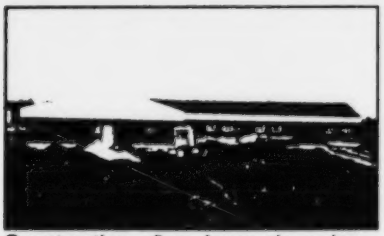
Municipalité	Famille Art. 43 L.N.H.*	Personnes âgées Art. 43 L.N.H.	Féd.-Prov. Art. 40 L.N.H. Famille et personnes âgées	Supplément au loyer Art. 44 (1) (A&H) L.N.H.	Supplément au loyer Art. 56 (1) L.N.H.
Bathurst	254	51	—	—	12
Bas Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	172	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	—	10	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	39 personnes âgées	—	11
Gagetown	—	10	—	—	—
Grande-Anse	—	24	—	—	—
Grand Falls	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lameque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103 familles	300 personnes âgées	11
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Neguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit-Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe-Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibucto	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
Saint-Antoine	—	10	—	—	—
Saint-François	—	10	—	—	—
Saint John	208	237	661 **	—	18
Saint-Joseph	—	—	—	10 personnes âgées	—
Saint-Jacques	—	10	—	—	—
Saint-Léonard	—	20	—	—	—
Saint-Louis-de-Kent	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	46 personnes âgées	—
Shediac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Sainte-Anne-de-Madawaska	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
Saint-Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	20 familles	20
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (colonne)	1 593	1 498	803	376	72
Total (Articles de la L.N.H.)	3 091		803	376	72
TOTAUX	4 342 (1 991 personnes âgées) (2 351 familles)				

* Loi nationale sur l'habitation ** 98 personnes âgées, 563 familles

Programme de logement sans but lucratif et programme de supplément au loyer

Lancaster City Hall: Projet de rénovation dans le cadre du programme de logement sans but lucratif, de dix unités, afin de répondre aux besoins des familles défavorisées de Saint John

Projet de logement sans but lucratif pour personnes âgées comportant 16 unités



Construction d'un foyer de soins de 30 lits à Inkerman

Programme d'aménagement de terrain

Depuis le 1er avril 1982, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a vendu 455 lots. La vente de ces lots et celles d'autres terrains au cours des cinq dernières années a permis à la province de recouvrer 5,75 millions de dollars.

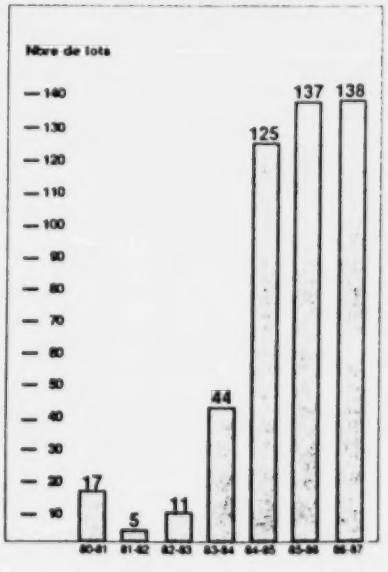
Au cours de l'exercice financier 1986-87, la Société a vendu 138 lots à bâtir et 35 acres de terrains non-aménagés, représentant la somme de 1,61 million de dollars.

Depuis quelques années, les principales activités dans le cadre du Programme d'aménagement des terrains ont surtout concerné la vente de lots et terrains viabilisés.

Si les ventes du dernier trimestre de l'exercice financier 1986-87 sont encore une bonne indication du genre d'activités auxquelles on peut s'attendre pour la saison de construction de 1987, les chiffres seront semblables à ceux du dernier exercice financier. Toutefois, il semble que le nombre d'entrepreneurs et de constructeurs soit supérieur à la demande; il est donc possible que les ventes de maisons et de lots diminuent vers la fin de l'été 1987. Par conséquent, une baisse des prix des maisons et des lots pourrait également être enregistrée.

Actuellement, il y a une surabondance de maisons sur le marché, dans certaines municipalités, et les propriétaires ainsi que les constructeurs éprouvent des problèmes à vendre les maisons. Si les entrepreneurs et les constructeurs acceptent de réduire le nombre de maisons et de lots sur le marché, les ventes et les prix devraient se stabiliser à nouveau d'ici un an et demi, ou à mesure que l'offre et la demande s'équilibreront.

VENTE DE LOTS



Programme de logement sans but lucratif et programme de supplément au loyer

Au cours de l'exercice financier 1986-87, la Société d'habitation a assumée d'importantes responsabilités en ce qui a trait à la prestation des services ainsi qu'à l'administration des programmes de logemnt sans but lucratif et de supplément au loyer, dans le cadre des nouvelles ententes fédérales/provinciales signées au printemps 1986.

Le **Programme de logement sans but lucratif** fournit de l'aide aux organismes publics et privés ainsi qu'aux groupes coopératifs sans but lucratif pour la construction, ou l'achat, et la gestion d'unités de logement destinées à des familles défavorisées. La société d'habitation du Nouveau-Brunswick administre le programme à l'intention des groupes publics et privés sans but lucratif, alors que la Société canadienne d'hypothèques et de logement l'administre pour les groupes coopératifs.

La subvention annuelle dans le cas de projets n'offrant pas de soins ou de services de soutien équivaut à la différence entre les coûts de fonctionnement annuels admissibles et les recettes du projet. Dans le cas des projets offrant des services de soutien, tels que les foyers de soins, l'aide annuelle est égale a la différence entre la somme nécessaire pour l'amortissement des coûts admissibles sur une période de 35 ans, à des taux du marché convenus, et la somme nécessaire à l'amortissement de tels coûts si le taux d'intérêt était de 2% par année. Les loyers sont calculés selon un barème établi, puis rajustés pour tenir compte du revenu du ménage. Les sociétés sans but lucratif choisissent 50% des locataires, alors que l'autre 50% est choisi à partir des listes d'attentes pour des logements publics.

Pendant la première année d'existence du projet, la Société d'habitation a assigné, dans le cadre du programme de logement sans but lucratif, 110 lits de foyers de soins, 86 unités de logement à des personnes âgées et 60 unités de logement à des familles dans les diverses localités de la province. Un total d'environ 1,13 million de dollars a été affecté au fonctionnement de ces projets pendant la première des 35 années prévues. De ce montant, 25% ou 283 500$ a été versé par la province et 75%, ou 850 415$, par le gouvernement fédéral.

Le **Programme de supplément au loyer** vise à aider les familles à obtenir un loyer d'une grandeur adéquate, d'une qualité acceptable et à un prix abordable en subventionnant les loyers des unités admissibles au programme. Ce programme d'aide est offert par l'entremise d'une entente, signée entre un propriétaire et la Société d'habitation, désignant un certain nombre d'unités de logement qui seront louées à un prix convenu. La Société d'habitation choisit les locataires de ces unités à partir de sa liste d'attente pour des logements publics.

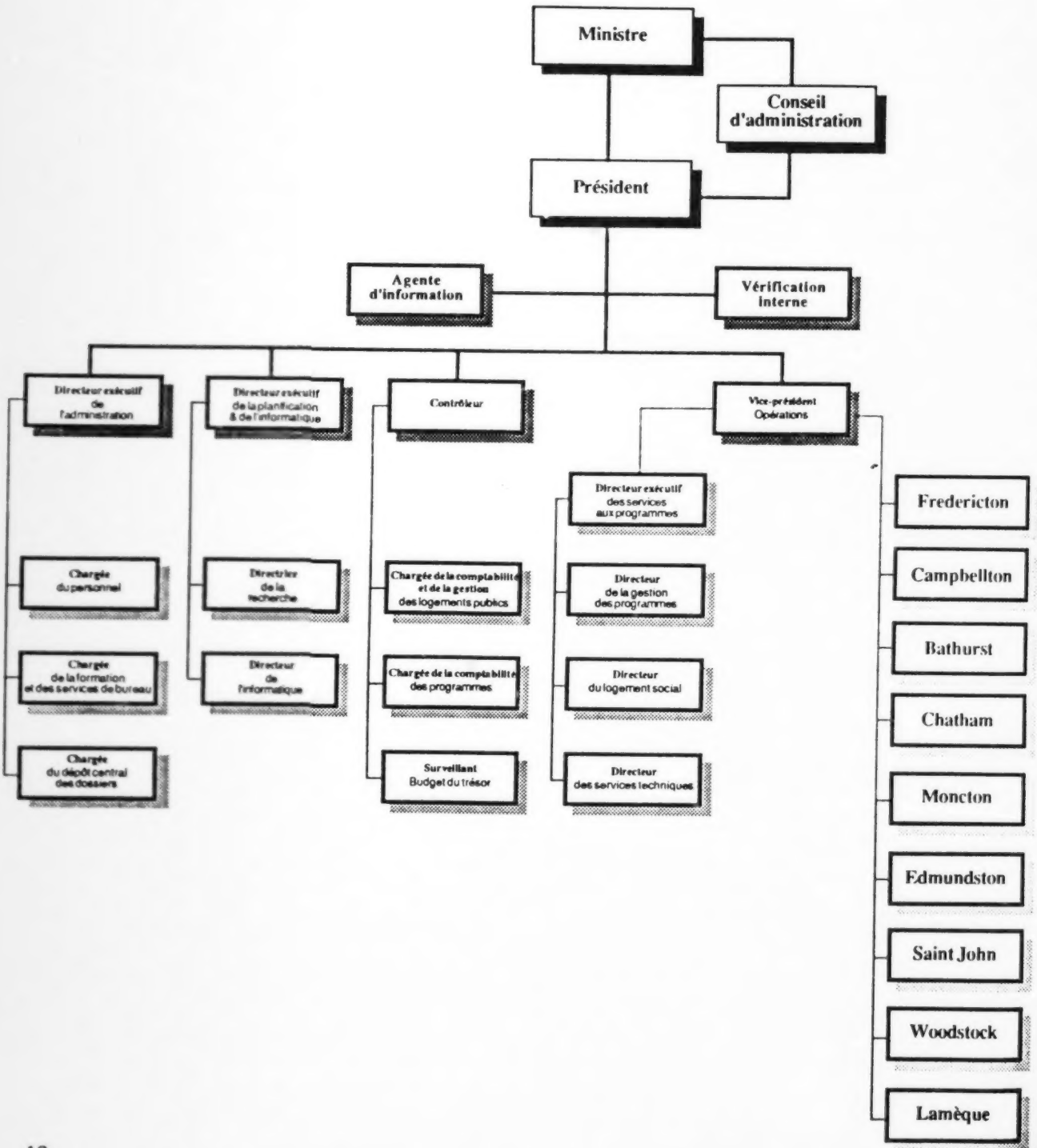
Le programme s'est avéré particulièrement utile dans les situations où les conditions du marché empêchaient la construction de nouvelles maisons ou lorsqu'il a fallu répondre à un besoin pressant de logements dans un délai très court. En 1986-87, un total de 72 unités ont été obtenues pour des familles défavorisées dans les villes de Fredericton, de Moncton, de Bathurst, de Tracadie et de Saint John.

ENGAGEMENTS DE FONDS POUR DES PROJETS D'HABITATION SANS BUT LUCRATIF 1986-1987

Nom du projet	Lieu	Nbre d'unités ou de lits	Prêt approuvé	Aide annuelle estimative
Les Résidences Inkerman Inc.	Inkerman	30	1 679 579 $	110 300 $
Manoir St-Jean-Baptiste Inc.	Bouctouche	50	2 636 554	168 363
Queens North Health Complex Inc.	Minto	30	1 583 480	104 312
Bay du Vin Senior Citizen Inc.	Bay du Vin	10	509 600	55 926
Nelson Citizens Committee Inc.	Nelson-Miramichi	10	504 463	49 490
Villa de Collette Inc.	Collette	10	509 600	45 322
Le Manoir Bellefeuille Inc.	Sheila	10	509 600	49 584
Habitats Père Raymond Inc.	St-Raphaël-sur-Mer	10	520 240	51 566
Les Résidences Centrales de la Péninsule Incorporée	Pokemouche	10	520 240	49 015
St. Martin's-in-the-Wood Anglican Church Home Inc.	Shediac Cape	16	821 546	91 828
Canadian Forester Manor Inc.	Oromocto	10	462 945	37 053
Saint John Non Profit Housing Inc.	Saint John	27	1 572 550	157 500
Rehabitat Incorporated	Saint John	31	1 683 300	157 500
Fredericton Non Profit Housing Incorporated	Fredericton	2	106 316	6 128
TOTAL		256	13 620 013 $	1 133 887 $ *

* Partie de l'aide annuelle estimative provenant du fédéral 850 415 $
Partie de l'aide annuelle estimative provenant de la province 283 472 $

Organigramme



SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NOUVEAU-BRUNSWICK

1986 · 1987
ÉTATS FINANCIERS

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au conseil d'administration
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au 31 mars 1987 ainsi que l'état des recettes et dépenses et l'état de l'évolution de la situation financière de l'année terminée à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1987 ainsi que les résultats de son fonctionnement et l'évolution de sa situation financière pour l'année terminée à cette date selon les principes comptables énoncés dans les notes accompagnant les états financiers et, à l'exception de la modification apportée à la valeur comptable des prêts ordinaires et hypothécaires, tel qu'expliqué dans la note 3, ces principes comptables ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général,
J. S. Astle, f.c.a.

Fredericton (Nouveau-Brunswick)
le 16 juin 1987

BILAN AU 31 MARS 1987

ACTIF

	1987	1986
Encaissse et dépôts à terme	628 235 $	385 161 $
Comptes débiteurs (Note 2)	6 258 097	5 953 973
Frais payés d'avance	2 100 657	1 942 912
Prêts ordinaires et hypothécaires (Note 3)	127 718 168	115 543 624
Investissements dans des projets (Note 4)	70 125 725	69 891 837
Immobilisations (Note 5)	1 715 638	1 521 279
Actif sous contrat de location-acquisition (Note 6)	518 366	677 863
Autres éléments d'actif (Note 7)	1 052 384	1 509 803
Caisse d'autoassurance pour les logements sociaux	198 505	193 550
	210 315 775 $	197 620 002 $

PASSIF

Comptes créditeurs (Note 8)	8 302 049 $	7 287 078 $
Débentures et avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (Note 9)	112 395 675	99 919 324
Province du Nouveau-Brunswick (Note 10)	88 734 606	89 225 082
Obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition (Note 11)	522 166	677 346
Réserve pour la rénovation urbaine	162 774	317 622
Caisse d'autoassurance pour les logements sociaux	198 505	193 550
	210 315 775 $	197 620 002 $

Approuvé par le conseil

..... président

..... , administratrice

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

ÉTAT DES RECETTES ET DES DÉPENSES POUR L'ANNÉE CLOSE LE 31 MARS 1987

	1987	1986
Recettes		
Contributions - Province du Nouveau-Brunswick	11 756 022 $	14 949 078 $
Produits de fonctionnement (Note 12)	7 073 156	6 418 987
Recettes totales	18 829 178	21 368 065
Dépenses (Note 13)		
Programmes	9 980 387	13 359 593
Fonctionnement et administration	8 848 791	8 008 472
Dépenses totales	18 829 178	21 368 065
Recettes nettes	- $	- $

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE POUR L'ANNÉE CLOSE LE 31 MARS 1987

	1987	1986
Activités de fonctionnement:		
Postes hors-caisse:		
Amortissement et dépréciation des immobilisations,des biens loués et d'autres éléments d'actif	1 169 304$	978 370 $
Amortissement des biens servant de logement social	271 701	244 457
Gains sur la vente d'immobilisations et biens loués	(7 902)	(90 112)
Perte nette découlant de l'aliénation des valeurs actives des programmes	213 050	293 704
Provisions pour pertes	1 495 950	3 119 000
Contributions constatées par régularisation - province du Nouveau-Brunswick	(1 495 950)	(3 119 000)
	1 646 153	1 426 419
Variation nette des bilans des fonds de roulement hors-caisse *	398 254	(416 786)
	2 044 407	1 009 633
Activités d'investissement:		
Remboursement des prêts ordinaires et hypothécaires	9 408 085	9 449 195
Produits de la vente de biens fonciers	1 581 899	921 645
Produits de la vente d'immobilisations, de biens loués et d'autres éléments d'actif	58 234	287 303
	11 048 218	10 658 143
Activités de financement:		
Financement provenant de la province du Nouveau-Brunswick	10 551 978	10 125 079
Additions aux avances SCIL	15 695 516	260 803
Obligations découlant des contrats de location-acquisition	-	787 346
	26 247 494	11 173 228
Total des ressources financières générées	39 340 119	22 841 004
Investissements:		
Nouveaux prêts ordinaires et hypothécaires	23 138 833	8 148 935
Nouveaux investissements dans des biens fonciers et projets d'habitation	2 266 189	714 379
Acquisition d'immobilisations, de biens loués et d'autres éléments d'actif	727 174	1 419 957
	26 132 196	10 283 271
Obligations financières:		
Remboursement des avances - province du Nouveau-Brunswick	9 590 503	8 299 913
Remboursement des obligations non garanties et des avances, SCIL	3 219 166	3 887 261
Remboursement des obligations de contrats de location-acquisition	155 180	381 689
	12 964 849	12 568 863
Total des investissements et des obligations financières	39 097 045	22 852 134
Augmentation (diminution) de l'encaisse pendant l'année	243 074	(11 130)
Situation de trésorerie au début de l'année	385 161	396 291
Situation de trésorerie à la fin de l'année	628 235 $	385 161 $

*** Cela, comprend les débiteurs, les dépenses payées d'avance, les créditeurs et la réserve pour la rénovation urbaine.**

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1987

1. Conventions comptables

i) Les intérêts d'associé de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans les programmes de prêts, les biens-fonds loués et les biens-fonds résidentiels acquis sont inscrits comme faisant partie de la valeur respective des éléments d'actif.

ii) Certains programmes d'hypothèques sont financés d'après les accords d'association avec la SCHL et seule la part proportionnelle, qui revient à la SHNB, des intérêts provenant de ces programmes est inscrite comme recettes. La part proportionnelle de la SCHL est remise mensuellement, par programme, après déduction de la part proportionnelle de celle-ci des coûts d'exploitation.

iii) Certaines dépenses de programmes sont à frais partagés avec la SCHL par suite d'accords d'association et seule la part proportionnelle de la SHNB quant à ces frais est inscrite comme dépense. La part proportionnelle de la SCHL est facturée mensuellement, par programme, après déduction de sa part proportionnelle des produits de fonctionnement.

iv) Les états financiers sont préparés suivant la méthode de comptabilité d'exercice en vertu de laquelle les recettes et les dépenses sont allouées pour l'année dans laquelle elles sont gagnées ou engagées, peu importe la date à laquelle les opérations de caisse pertinentes sont effectuées.

Les autres méthodes relatives à des comptes particuliers sont incluses dans les notes qui suivent.

2. Comptes débiteurs

	1987	1986
Société canadienne d'hypothèques et de logement	5 891 945 $	4 286 420 $
Province du Nouveau-Brunswick	-	1 364 960
Divers	366 152	302 593
	6 258 097 $	5 953 973 $

3. Prêts ordinaires et hypothécaires

	1987	1986
Logements coopératifs	14 006 847 $	16 964 379 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	746 859	899 479
Logements pour les ruraux et les autochtones	60 223 309	43 631 846
Emprunts de petites sommes	54 241 153	54 047 920
	129 218 168	115 543 624
Moins: provisions pour créances douteuses	1 500 000	-
	127 718 168 $	115 543 624 $

Les prêts ordinaires et hypothécaires sont inscrits d'après le montant dû, y compris l'intérêt. Les investissements ou recouvrements de fonds au compte de capital ainsi que les recettes ou les dépenses d'exploitation ayant trait aux programmes de logements coopératifs et de logements pour les ruraux et les autochtones sont partagés entre la SCHL et la SHNB à 75% et 25% respectivement. De plus, la valeur des éléments d'actif (PLRA - 1987 - 13 384 164$, 1986 - 258 238$ • EPS - 1987 - 950 595$, 1986 - nul) comprend la part d'intérêt (100%) de la SCHL dans les éléments d'actif du programme de logements pour les ruraux et les autochtones ainsi que du programme d'emprunt de petites sommes, actifs détenus par la SHNB en vertu d'actes de fiducie.

Pour comptabiliser les pertes estimatives au cours de la durée active du portefeuille des prêts ordinaires et hypothécaires, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a, pendant l'année, inscrit une provision de 1 500 000$ pour sa part d'intérêt dans ces éléments d'actif. Pour le passé, la Société n'avait pas pour politique d'inscrire une provision pour de telles pertes.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1987

4. Investissement dans des terrains et des projets de logement social

	1987	1986
Terrains		
Provincial - coût	10 072 482 $	11 080 107 $
Fédéral-provincial - coût	1 268 331	1 250 880
	11 340 813	12 330 987
Logement provincial		
Coût	60 358 324	60 358 324
Moins: amortissement cumulé	2 308 012	2 041 846
Valeur comptable nette	58 050 312	58 316 478
Logement fédéral-provincial		
Coût	1 896 253	1 901 354
Moins: amortissement cumulé	2 515	2 081
Valeur comptable nette	1 893 738	1 899 273
Bien-fonds résidentiels acquis	282 603	464 089
Biens-fonds loués	1 629 269	-
	73 196 675	73 010 837
Moins: provision pour créances douteuses	3 070 950	3 119 000
	70 125 725 $	69 891 837 $

A. Terrains

Les charges relatives aux terrains comprennent les coûts d'acquisition, les intérêts immobilisés, les coûts de planification et d'aménagement et les frais permanents de possession. Le solde inscrit à titre de coûts fédéraux-provinciaux représente la part d'intérêt de 25% de la SHNB pour ce qui est des terrains visés par l'association SCHL/SHNB.

Lorsqu'un terrain est vendu, la SHNB réduit l'investissement dans les terrains en y soustrayant le produit de la vente. Dans le cas des terres visées par l'association, la SHNB rembourse à la SCHL sa part proportionnelle des produits des ventes. Les gains ou les pertes sont comptabilisés lorsque tous les terrains d'un projet sont vendus.

Les intérêts sont capitalisés dans le cas des terrains possédés en propriété exclusive si 90% du coût d'acquisition a été payé au moyen d'une émission de débentures par la SCHL. Les intérêts ne sont pas capitalisés si la propriété des terres est répartie entre le SCHL et la SHNB à 75% et 25% respectivement ou si les terres sont détenues en propriété exclusive et financées uniquement par la province.

B. Logement provincial

Cet investissement correspond aux coûts des terrains et des bâtiments détenus en propriété exclusive. Ces coûts sont amortis sur la durée de l'endettement correspondant.

C. Logement fédéral-provincial

Par logement fédéral-provincial on entend les biens dont la propriété et l'exploitation sont partagées avec la SCHL. Les coûts de ces biens-fonds sont amortis sur la durée de l'endettement correspondant. Seule la part provinciale de 25% de ces investissements est inscrite dans les présents états financiers.

D. Autoassurance

La SHNB a pour politique de prendre elle-même en charge la couverture des risques concernant les habitations qu'elle détient en propriété exclusive ou en association avec le fédéral.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1987

E. Capitalisation de l'intérêt

Les coûts relatifs au financement des projets en voie de construction sont capitalisés et font partie du coût de l'investissement dans ces projets.

F. Biens-fonds résidentiels acquis

Les coûts des biens-fonds acquis consistent en les soldes impayés des prêts et les coûts de réparation capitalisés des bien hypothéqués repris en possession par la SHNB ou l'association SCHL/SHNB. Par la suite, ces biens-fonds sont vendus au prix du marché.

G. Biens-fonds loués

Cet investissement représente les coûts de construction et des terrains ou les coûts d'acquisition de biens-fonds résidentiels loués dans le cadre du programme de logements pour les ruraux et les autochtones. La SCHL détient en propriété exclusive tous ces biens-fonds sauf un dont les coûts sont partagés à 75% avec la SCHL.

H. Provision pour créances douteuses

Pour comptabiliser la différence entre la valeur totale du marché et la valeur comptable totale des terrains ainsi que les pertes possibles relatives aux biens-fonds résidentiels acquis, la SHNB a établi une provision pour la part d'intérêt qu'elle détient dans ces éléments d'actif.

5. Immobilisations

	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette en 1987	Valeur comptable nette en 1986	Taux d'amortissement*
Bâtiments	544 766 $	155 441 $	389 325 $	218 099 $	10%
Mobilier et matériel	1 680 934	851 313	829 621	681 715	10%
Améliorations locatives	525 172	221 062	304 110	397 829	20%
Véhicules	687 021	494 439	192 582	223 636	30%
	3 437 893 $	1 722 255 $	1 715 638 $	1 521 279 $	

*L'amortissement est calculé selon la méthode de l'amortissement linéaire.

6. Actif sous contrat de location-acquisition

La Société a conclu, au cours de l'année financière 1985-86, une entente de location relative à l'installation d'un nouvel ordinateur. Ce matériel est amorti sur une période de 60 mois.

7. Autres éléments d'actif

Ces actifs englobent les frais de développement reportés qui sont les traitements d'experts-conseils en informatique amortis sur une période de cinq ans, suivant la méthode de l'amortissement linéaire.

8. Comptes créditeurs

	1987	1986
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 455 015 $	1 201 526 $
Province du Nouveau-Brunswick	4 045 988	4 110 170
Divers	2 801 046	1 975 382
	8 302 049 $	7 287 078 $

9. Débentures et avances - SCHL

	1987	1986
Propriétés résidentielles acquises	152 869 $	249 753 $
Logements coopératifs	10 320 493	12 541 542
Terrains	3 127 742	3 231 796
Logement social	50 867 424	51 106 866
Biens-fonds loués	1 616 791	-
Logements pour les ruraux et les autochtones	45 359 761	32 789 367
Emprunts de petites sommes	950 595	-
	112 395 675 $	99 919 324 $

Les débentures de la SCHL représente la somme de 53 995 166$. Elles sont émises à divers taux d'intérêts variant entre 6,875% et 11% et sont comprises dans les sommes susmentionnées. Elles sont payables annuellement en paiements égaux de capital et d'intérêts réunis. Ces emprunts sont remboursés en vertu d'ententes couvrant des périodes d'un maximum de 50 ans.

Bien que la SHNB ait emprunté des fonds de capital pour investir dans des projets de logement social, les versements du capital et des frais de crédit (amortissement) pendant la durée des projets sont considérés comme des dépenses de fonctionnement en vertu de l'entente de partage des frais conclue avec la SCHL. En effet, la SCHL assume 50% du remboursement du capital et des intérêts (amortissement) et la SHNB paye l'autre 50%.

Les avances inscrites pour les propriétés résidentielles acquises, les logements coopératifs, les biens-fonds loués, le programme de logements pour les ruraux et les autochtones ainsi que le programme d'emprunts de petites sommes représentent 75% de l'intérêt en société de la SCHL en ce qui a trait aux actifs des programmes respectifs plus la propriété exclusive de la SCHL des actifs de certains programmes détenus en vertu d'actes de fiducie (voir les notes 3 et 4G).

Garanties:

Le remboursement du capital et de l'intérêt des débentures émises par la SHNB est garanti par la province du Nouveau-Brunswick.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1987

10. Avances - Province du Nouveau-Brunswick

	1987	1986
Propriétés résidentielles acquises	129 734 $	214 346 $
Logements coopératifs	3 686 354	4 422 837
Terrains	8 213 071	9 099 191
Logement social	9 076 626	9 108 886
Biens-fonds loués	12 418	-
Logements pour les ruraux et les autochtones	14 863 548	10 842 479
Emprunts de petites sommes	53 290 558	54 047 920
Autres	4 033 247	4 608 423
	93 305 556	92 344 082
Moins: provision pour créances douteuses	4 570 950	3 119 000
Avances nettes	88 734 606 $	89 225 082 $

Les actifs de la SHNB sont financés en grande partie par des avances de la province du Nouveau-Brunswick. Ces avances sont remboursées au fur et à mesure que les actifs produisent des fonds et que la valeur des actifs est réduite par l'amortissement et la dépréciation. Le remboursement du capital et des intérêts est effectué par la province, pour ce qui est des investissements dans les projets de logement social et certains projets d'aménagement de terrains, à des taux d'intérêt qui sont soumis aux modalités des ententes pour de tels emprunts en société avec la SCHL.

Puisque la part d'intérêt détenue par la SHNB est financée par la province du Nouveau-Brunswick, une provision de compensation est inscrite pour les avances de celle-ci afin de refléter les provisions établies relativement aux comptes d'éléments d'actif.

11. Obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition

Voici le calendrier des paiements locatifs minimums en vertu d'un contrat de location-acquisition qui prend fin le 1er avril 1990.

Année financière	Paiement
1988	217 433 $
1989	217 433
1990	217 433
Total des paiements minimum	652 299
Moins les intérêts	130 133
Solde de l'obligation en vertu du contrat de location-acquisition	522 166 $

12. Produits de fonctionnement

	1987	1986
Intérêts	4 171 071 $	4 412 247 $
Frais administratifs	2 567 499	1 803 613
Autres	334 586	203 127
	7 073 156 $	6 418 987 $

La SHNB inscrit à titre de produits la partie des intérêts créditeurs applicable aux fonds d'immobilisation fournis par la province du Nouveau-Brunswick pour ses programmes de crédit. La SHNB touche des frais d'administration pour la gestion de l'intérêt de la SCHL dans les programmes d'hypothèques et de logements sociaux. Les autres produits comprennent les gains réalisés par l'aliénation d'immobilisations, les recettes de location, les recettes des installations de buanderie et autres recettes diverses.

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS AU 31 MARS 1987

13. Dépenses

	1987	1986
Programmes		
Logements coopératifs	33 400 $	118 965 $
Terrains	46 200	90 049
Logement social - net	6 940 920	6 998 637
Supplément au loyer - personnes âgées et personnes handicapées.	-	1 352 744
Logements pour les ruraux et les autochtones	1 215 944	1 523 658
Emprunts de petites sommes	229 885	162 299
Autres	18 088	(5 759)
Provision pour pertes	1 495 950	3 119 000
	9 980 387 $	13 359 593 $
Fonctionnement et administration		
Amortissement et dépréciation	1 169 304 $	978 370 $
Traitement des administrateurs	8 357	13 778
Divers et frais de bureau	2 280 134	2 019 993
Intérêts - obligation en vertu d'un contrat de location-acquisition.	64 010	71 711
Traitement et avantages sociaux des employés	5 326 986	4 924 620
	8 848 791 $	8 008 472 $

Des dépenses administratives et de fonctionnement sont retranchées des sommes allouées au programme de logement social.

Certaines dépenses engagées aux fins de programmes sont partagées avec la SCHL en vertu d'accords d'association et seule la part proportionnelle de ces coûts revenant à la SHNB apparaît dans les états financiers.

Les dépenses pour le programme de logement social comprennent la part proportionnelle de la SHNB du déficit de fonctionnement relatif aux projets de logement social pour l'année terminée le 31 décembre, soit avant la fin de l'année financière de la SHNB, ainsi que les subventions accordées aux sociétés sans but lucratif, lesquelles s'élèvent à 248 667$ (1986 - 285 333$). La part des dépenses nettes qui revient à la SHNB, sans compter l'amortissement, pour le trimestre se terminant le 31 mars, figure dans les présents états financiers à titre de charges payées d'avance.

14. Données comparatives

Les données comparatives ont été reclassifiées, le cas échéant, pour respecter la présentation de 1987.